

Completo de Manutenção Predial

Modelagens de Contratação, Uso de Facilities, O Planejamento e a Formação de preços dos Serviços, Disposições da nova lei de licitações e contratos aplicáveis à Contratação de Manutenção Predial

ONLINE (AO VIVO)

Nos dias 08 a 10 de setembro de 2025

Carga Horária: 16h/a de 8h30 às 17h30 (1º) e 8h30 às 12h30 (2º e 3º dia), horário de Brasília

APRESENTAÇÃO

Estima-se que cerca de 75% do custo total de propriedade refiram-se aos dispêndios com manutenção, conservação e operação dos empreendimentos, sendo os 25% dos gastos restantes relacionados com a elaboração de projetos e a construção propriamente dita. Ou seja, em termos de relevância da despesa pública, a manutenção dos bens públicos existentes consome volume de recursos consideravelmente superior aos dispêndios nos novos investimentos.

Do ponto de vista do cidadão e do usuário da obra pública, é a adequada a gestão do empreendimento que assegurará a maximização do usufruto pela sociedade. Os investimentos na construção de hospitais não produzirão os resultados almejados se os equipamentos e instalações não se encontrarem em estado adequado de manutenção. As vias existentes não permitirão condições adequadas de trafegabilidade sem conservação rotineira e eficiente.

Dessa forma, a presente capacitação objetiva apresentar os aspectos técnicos e jurídicos envolvidos na contratação de serviços de manutenção predial pela Administração Pública, afinal, de pouco adianta executar novos empreendimentos para melhorar a qualidade de vida do cidadão, se aqueles existentes se encontram deteriorados ou em funcionamento inadequado.

No treinamento, o participante terá a oportunidade de conhecer questões polêmicas e atuais sobre os principais métodos de contratação e aspectos relevantes na licitação de manutenção e conservação de obras públicas. Será avaliado o pagamento dos serviços por posto de trabalho ou por demanda de serviços, com exposição detalhada do novo modelo de manutenção predial adotado pelo Tribunal de Contas da União.

Além disso será abordada a viabilidade da contratação de manutenção predial mediante o uso do sistema de registro de preços, bem como o uso de Acordos de Nível de Serviço ou Instrumentos de Medição por Resultado na Manutenção Predial.

De particular relevância ao curso, será a exposição da utilização dos contratos de facilities para a gestão da manutenção predial, explorando as principais vantagens e riscos dessa forma de contratação.

A capacitação ora proposta abrangerá a exposição de todos os institutos trazidos pela nova Lei de Licitações e Contratos, Lei 14.133/2021, para a contratação de serviços de manutenção predial. São várias novidades a serem exploradas com relevantes impactos na licitação desse tipo de serviço. Como exemplo, podemos citar o contrato de fornecimento contínuo ou o novo regime de fornecimento e prestação de serviço associado, em que o fornecedor responsável pelo fornecimento do bem ou execução da obra assume a sua posterior operação e manutenção.

Finalmente, o curso também abordará de forma aprofundada a precificação dos serviços de manutenção predial.

OBJETIVO

Apresentar as principais novidades da etapa de planejamento e orçamento de obras públicas, segundo a Nova Lei de Licitações e Contratos

Situar os participantes quanto aos principais princípios jazidos na NLL impactantes nas etapas de planejamento e orçamento de obras públicas.

Desenvolver uma visão crítica de um padrão de raciocínio legal para a solução dos problemas que rodeiam a construção de orçamentos em obras públicas, capaz de suportar a solução de situações gerais do dia-a-dia.

Apresentar o impacto da NLL na jurisprudência do TCU sobre planejamento e orçamento de obras públicas.

Sanear as principais dúvidas dos participantes em temas afetos ao processo orçamentário de obras públicas

PÚBLICO ALVO

- Profissionais que atuam no setor público e na iniciativa privada na área de manutenção.
- Gestores e fiscais de contratos;
- Servidores encarregados da licitação, contratação, recebimento dos serviços;
- Membros de comissões de licitação;
- Procuradores;
- Pregoeiros; Comissões de apoio ao pregoeiro;
- Gerentes de contratos de manutenção e conservação;
- Auditores e servidores de órgãos de controle interno e externo;
- Gestores públicos em geral;
- Orçamentistas;
- Servidores públicos e profissionais relacionados com o processo de gestão, planejamento, orçamentação, contratação e execução de empreendimentos de infraestrutura

PROGRAMAÇÃO

Legislação de interesse para a licitação e contratação de serviços de manutenção predial

- Construção de um plano de manutenção predial preventiva e corretiva
- Lei de Siter
- O dilema entre a priorização de novos investimentos e a necessidade de manter os ativos existentes
- Quantificação e precificação dos serviços
- Modelos de contratação de manutenção predial
- Estudos de casos de editais e termos de referência de manutenção predial
- Pagamento por posto ou por demanda.
- Contratos DBOM
- Utilização do critério de julgamento e de pagamento adotando desconto linear sobre o Sinapi e outras tabelas de preços.
- Subtipos de licitação pelo maior desconto e modelagens possíveis
- Acordos de níveis de serviço (ou instrumento de medição por resultado)
- O uso do BIM na manutenção predial
- Uso do Sistema de Registro de Preços para contratação de serviços de manutenção
- Critérios de pagamento e regimes de execução contratual indicados para alguns serviços de manutenção e conservação
- Sistemas de ordens de serviço
- Manutenção ou Reforma? Cuidados para evitar a fuga ao objeto licitado
- Disposições da IN 5/2017
- Exposição de estudos de caso de contratações recentes de manutenção predial pelo Tribunal de Contas da União (Pregões Eletrônicos 26/2019 e 21/2020).

- A manutenção predial pode ser considerada serviço comum de engenharia? Deve ser licitada por meio de pregão ou de outra modalidade licitatória?
- O que deferência um serviço de manutenção/conservação de uma edificação (serviço de engenharia) de uma reforma de edificação (obra)? Quais as implicações práticas?

Contratação de Facilities

- O contrato de gestão de prédios públicos da Lei 14.011/2020
- Que tipos de objetos podem ser incorporado no contrato de facilities?
- Como justificar o não parcelamento do objeto?
- Principais riscos e benefícios dos contratos de facilities
- Admissão de consórcios e outras formas de parcelamento material do objeto
- Quais os serviços podem ser subcontratados nos contratos de facilities?
- Jurisprudência do TCU sobre o tema
- Medições e Formas de pagamento nos facilities
- Estimativa de custo da contratação
- Modelagens com postos de serviço e pagamentos por serviços
- Observações sobre os principais serviços que podem ser prestados pela contratada:
- Manutenção Predial
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Ar Condicionado;
- Serviços de Desinsetização e Desratização;
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Elevadores;
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Alarme e Combate a Incêndio; e
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Equipamentos de Áudio e Vídeo;
- Serviços de limpeza e vigilância;
- Serviços de jardinagem e paisagismo;
- Serviços de helpdesk;
- Serviços de vigilância;
- Repactuação dos contratos de facilities
- Principais disposições da IN SEGES 5/2017 aplicáveis aos contratos de facilities.

Formação dos preços dos serviços de manutenção

- Especificidades de um contrato de manutenção e a necessidade de adaptações do Sinapi ou de outros sistemas de referência
- As dificuldades para o dimensionamento e previsão dos quantitativos de serviços e postos de trabalho
- Boas práticas observadas
- Cuidados com a quantificação dos serviços e observância aos critérios de medição e pagamento.
- O preço deve ser formado por meio do fator “k” ou por meio da utilização de uma taxa de BDI?
- O Acórdão 2.622/2013-Plenário (estudo do TCU sobre taxas de BDI) é válido para manutenção predial?
- O emprego do Sinapi para a estimativa de custo da manutenção predial
- Visão geral da formação de preço nos contratos com dedicação exclusiva de mão de obra (postos de trabalho)
- Visão geral da formação de preço nos contratos cujo o pagamento ocorre exclusivamente por serviços eventuais.

Como fica a contratação da manutenção predial com a vigência da nova lei de licitações e contratos?

- O planejamento da contratação na nova lei
- O plano anual de contratações,
- O Gerenciamento de riscos.
- Documento de formalização de demanda
- Estimativa do custo da contratação
- Possibilidade de o valor estimado da contratação ser sigiloso (vantagens, desafios e recomendações gerais)

- Conteúdo do estudo técnico preliminar
- Os documentos de planejamento da nova lei (termo de referência, anteprojeto, projeto básico e projeto executivo).
- Quando utilizar o projeto básico ou o termo de referência para licitar?
- Regras sobre a pesquisa de mercado e estimativa de custos nas contratações de serviços de engenharia
- Os regimes de execução contratual na nova lei
- O uso do regime de fornecimento e prestação de serviço associado e os impactos nos serviços de manutenção
- O contrato de fornecimento contínuo
- Novos prazos de vigência e regras para contratos de serviços terceirizados
- Uso da remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado
- A atuação do fiscal do contrato na nova lei de licitações
- Previsão de matriz de riscos, possibilitando a alocação objetiva de riscos entre as partes
- Possibilidade de exigência de certificação por organização credenciada pelo INMETRO como condição para aceitação de estudos, anteprojetos, projetos básicos e executivos; conclusão de fases ou de objetos de contratos; e adequação do material e do corpo técnico apresentados para fins de habilitação
- Outras mudanças (parâmetros para habilitação de licitantes; critérios de julgamento das propostas, regimes de execução contratual, modalidades de licitação, uso do pregão, regras sobre o processamento da licitação)

FACILITADOR

ANDRÉ PACHIONI BAETA: É engenheiro graduado pela Universidade de Brasília. Desde 2004, exerce o cargo de Auditor Federal de Controle Externo do Tribunal de Contas da União, atuando na fiscalização e controle de obras públicas. Participou, como integrante da equipe de auditoria ou como supervisor da fiscalização, de diversas auditorias de obras públicas. **Atualmente, exerce a função de Assessor em Gabinete de Ministro do TCU.**

É autor ou coautor das seguintes obras:

- Livro “Orçamento e Controle de Preços de Obras Públicas”, publicado pela Editora Pini em 2012.
- Livro “RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas – Aplicado às Licitações de Obras e Serviços de Engenharia”, publicado pela Editora Pini em 2013, atualmente na terceira edição (2016).
- Coautor do Livro “Pareceres de Engenharia”, publicado pelo Clube dos Autores, em 2016.
- Coautor do Livro “Lei Anticorrupção e Temas de Compliance”, 2ª Edição, publicado pela Editora Juspodivm, em 2016.
- Coautor do Livro “Terceirização, Legislação, Doutrina e Jurisprudência”, publicado pela Editora Fórum, editado pela Editora Fórum em 2017, atualmente na segunda edição (2018).
- Coautor do Livro “Novo Regime Jurídico das Licitações e Contratos das Empresas Estatais”, da Editora Fórum (2018).

INVESTIMENTO

R\$ 2.690,00 (Dois mil seiscentos e noventa reais) por participante.

Este curso inclui:

- Aulas em Ambiente Virtual - 100% Ao Vivo
- Material de apoio personalizado (apostila em arquivo digital e material complementar disponível para download)
- 20 dias de Replay após a sua Realização
- Certificado de Conclusão

DEMAIS INFORMAÇÕES

A Capacity Treinamentos, através dos treinamentos online, proporciona ao cliente a mesma qualidade dos eventos presenciais, com interação entre professor e alunos em tempo real!

Características:

- Aulas em ambiente virtual 100% Ao Vivo interativas.
- Duração do curso: 16 horas
- Emissão do certificado em formato digital.

REQUISITOS TÉCNICOS RECOMENDADOS:

Antes do início da videoconferência, os requisitos abaixo listados devem ser avaliados para o bom funcionamento da plataforma e aproveitamento do curso. Recomendamos as seguintes especificações técnicas mínimas de hardware e software:

- Computador com bom desempenho;
- Conexão de internet via cabo e velocidade mínima de 10mbps;
- Webcam e microfone;
- Sistema de sonorização com qualidade (preferencialmente fone);
- Navegador: Utilizar preferencialmente o Google Chrome ou as versões atualizadas do Mozilla Firefox e Internet Explorer.

Importante: Se as especificações mínimas não forem atendidas, a qualidade da transmissão (áudio e vídeo) poderá ser comprometida.

AMBIENTE:

Curso ministrado em plataforma de videoconferência, totalmente ao vivo.

ACESSO:

Após a inscrição e confirmação de pagamento o participante receberá e-mail com instruções de acesso ao ambiente virtual e plataforma de videoconferência.

METODOLOGIA:

O curso será ministrado através de videoconferência, 100% ao vivo, em plataforma de transmissão online, com interação através de chat e possibilidade de participação ao vivo na transmissão, aulas expositivas e apostila em formato digital.

CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO:

A inscrição será confirmada mediante envio da nota de empenho, ordem de serviço, autorização de fornecimento, depósito. O cancelamento da inscrição, por parte do participante, poderá ser realizado no máximo 07 (sete) dias úteis antes da data de realização do curso online, sendo que, após este prazo, deverá haver a substituição do aluno ou solicitação de crédito no valor da inscrição para utilização posterior. A Capacity Treinamentos reserva-se o direito em adiar, reagendar ou cancelar os cursos online se houver insuficiência de quórum, bem como substituir palestrantes em caso fortuito ou força maior, o que não caracterizará infração administrativa ou civil, ficando isenta de qualquer sanção, indenização ou reparação (material e moral). Observação: Ao CONTRATANTE que vier a desistir da participação após o prazo de cancelamento da inscrição, independente da fase ou etapa, não será possível qualquer devolução de valores pagos e nem o cancelamento da nota de empenho.

DADOS DA INSTITUIÇÃO

- Capacity Treinamento e Aperfeiçoamento Ltda.
- CNPJ: 18.133.018/0001-27 I.E.: 07.643.346/001-63

- END.: Quadra 03, Conjunto A, Lote 42, Sala 402 - Planaltina, Brasília-DF
- CEP: 73.350-301

DADOS BANCÁRIOS

- Banco do Brasil: Ag: 1230-0 C/C: 125595-9
- CADASTRADA NO SICAF

19 de janeiro de 2023

INFORMAÇÃO E INSCRIÇÃO

- Capacity Treinamento e Aperfeiçoamento
- capacity@capacitytreinamentos.com.br
- inscricao@capacitytreinamentos.com.br
- Fone: (61) 3049-3091
- Whatsapp: (61) 98442-1761
- Site: www.capacitytreinamentos.com.br

